

Compte-rendu du conseil municipal

Mercredi 13 mars 2024

Le treize mars deux mil vingt-quatre, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur David MUNIER.

Présents : Mmes Colette MARTIN, Catherine MATHIEU, Alexandra ROYER, Hana BILAK, Polyanna DO CARMO, Bernadette ROULLET, Cidalia FERREIRA, Nathalie MOULIN-SCHWARTZ

MM David MUNIER, Christophe DEHLINGER, Paolo CHIGGIATO, Lucien SEIDEL, Stéphane MITZAS, Sylvain MISSE, Jean DUBOULOZ, Roland FRENE,

Absents : MM, Carmelo SAITTA, Patrick TISSOT, Jean LECOQ,

Procurations : Carmelo SAITTA à Alexandra ROYER

Secrétaire : Alexandra ROYER

Ouverture de la séance : 20h02

I- Approbation du compte-rendu du conseil municipal du 26/02/2024 :

Approuvé à l'unanimité

II- DELIBERATIONS :

1- Attribution de la concession d'aménagement Opération « Centre-Bourg »

- Approbation du contrat de concession

Monsieur le Maire rappelle que le projet de « Centre-Bourg » consiste à créer une véritable « centralité » au travers d'un projet d'aménagement d'ampleur, en associant étroitement logements, commerces, services et équipements publics.

L'enjeu majeur de cette opération est de créer un nouveau cœur de village autour des équipements de proximité existants : l'école publique, la poste et la salle des fêtes.

Les objectifs de cette opération d'aménagement sont :

- Aménager un cœur de village, espace fédérateur et d'animation de la vie sociale ;
- Conforter l'offre de services et commerces ;
- Diversifier l'offre d'habitat et améliorer l'équilibre du parc de logements à l'échelle de la commune ;
- Créer des espaces publics urbains et paysagers, reliés aux autres points d'intensité de la commune par des cheminements piétonniers ;
- Requalifier les friches de la coopérative agricole dans le site paysager remarquable de la vallée de la Janvoin ;
- Relier Chevry-Dessus et Chevry-Dessous par une organisation urbaine respectueuse des qualités paysagères, environnementales et de la topographie ;
- Intégrer une démarche de développement durable.

La commune a souhaité que l'aménagement de ce secteur soit réalisé sous le mode de la concession d'aménagement, en application des dispositions des articles L.300-4 et suivants et R.300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

Par délibération du 9 février 2022, le Conseil Municipal a approuvé le principe de la réalisation de l'opération au moyen d'une concession d'aménagement avec transfert de risque ainsi que le type de procédure auquel il serait recouru.

Par délibération du même jour, le Conseil Municipal a approuvé le principe de création d'une commission ad hoc dédiée au projet et chargée en application des dispositions de l'article R 300-9 du Code de l'Urbanisme, d'émettre un avis sur les propositions reçues.

Monsieur David Munier a été désigné comme personne habilitée à engager les discussions à recueillir l'avis de la Commission à tout moment de la procédure et à proposer le choix du concessionnaire au Conseil Municipal.

Suite à la mise en œuvre de la procédure de mise en concurrence selon les modalités issues des dispositions des articles L.300-4, L.300-5, R.300-4 à R.300-7, R.300-9 du code de l'urbanisme et les dispositions des articles L3120-1 à L3126-3 et R3121-1 à R3125-7 du code de la commande publique relatifs aux contrats de concession, il convient désormais de procéder au choix du concessionnaire de l'opération d'aménagement de « Centre Bourg » de la commune.

Principales étapes de la procédure de concession d'aménagement

Le Règlement de la consultation prévoyait une procédure de passation en deux phases :

- Phase 1 / Candidatures : présentation et examen des candidatures, sélection des candidats admis à présenter une offre
- Phase 2 / Offres : présentation et examen des offres, avec la possibilité de négociation

L'appel à candidatures a été publié :

- au BOAMP 2022/134 annonce n°22-68409 du 14 mai 2022
- au JOUE 2022/S095-263856 du 17 mai 2022
- au Moniteur du 27 mai 2022
- Sur E-marchespublics.com le 16 mai 2022
- Dans La voix de l'Ain le 20 mai 2022, publication n°863580

Les candidats avaient jusqu'au 21 juin 2022 à 13h00 pour faire parvenir leur dossier de candidature dont les modalités étaient fixées dans le règlement de consultation, uniquement par voie électronique.

À l'issue de la première phase de consultation, 16 candidatures ont été reçues dans les délais impartis.

Il a été demandé par courrier en date du 10 octobre 2022 via le profil d'acheteur à l'ensemble des candidats des compléments à leur dossier de candidatures avec un retour pour le 20 octobre 2022 avant 16h00.

Les candidats ont tous répondu dans les délais impartis et complété leur dossier de candidature.

Conformément au règlement de la consultation limitant le nombre de candidats à soumissionner, à l'issue de la Phase 1/ candidature, après avis de la commission ad hoc du 25 octobre 2022, 5 candidats ont été admis à soumissionner en phase offre, à savoir :

- CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER ;
- BOUYGUES IMMOBILIER ;
- VILLES ET PROJETS ;
- TERRITOIRE 38/BART
- COGEDIM SAVOIE LÉMAN.

Les équipes alors sélectionnées ont été invitées à remettre une première offre avant la date indiquée dans le courrier d'invitation du 14 novembre 2022. La date limite de dépôt des offres, initialement prévue au 16 janvier 2023 a été reportée au 20 février 2023 à 16h00. Les 5 candidats ont remis une offre dans les délais impartis.

La seconde commission ad hoc s'est tenue le 25 avril 2023.

Les 5 candidats ayant remis une offre ont été invités à un temps d'échange le vendredi 12 mai 2023 dans les locaux de la mairie de Chevry.

À l'issue de cette séance, les soumissionnaires ont été invités par courrier en date du 15 mai 2023 à remettre une offre modifiée avant le jeudi 08 juin 12h00.

Après avis de la commission ad hoc du 30 juin 2023 et de la personne habilitée à engager les discussions, il a été acté de poursuivre la négociation avec 3 des soumissionnaires, à savoir :

- BOUYGUES IMMOBILIER ;
- VILLES ET PROJETS ;
- COGEDIM SAVOIE LÉMAN.

Ces soumissionnaires ont été invités le 9 octobre 2023 à remettre une troisième offre avant le 06 novembre 2023.

Les 3 candidats ont remis une offre dans les délais impartis.

La commission ad hoc a remis son avis le 24 novembre 2023.

Après analyse des offres et classement au regard des critères d'attribution fixés dans le règlement de la consultation, BOUYGUES IMMOBILIER présente la meilleure offre au regard de l'avantage économique global pour l'autorité concédante.

En application des articles L 3124-5 du code de la commande publique, R300-9 du code de l'urbanisme, après étude et analyse approfondie des offres au regard des critères de jugement prévus par le règlement de la consultation, au vu des avis émis par la commission, Monsieur le maire, en qualité de personne habilitée à mener les discussions et à signer la convention, propose au Conseil Municipal de retenir BOUYGUES IMMOBILIER, en qualité de concessionnaire de l'opération « Centre Bourg ».

Éléments et caractéristiques essentiels du contrat :

Le contrat de concession d'aménagement qu'il est proposé de conclure avec BOUYGUES IMMOBILIER aura une durée de 7 ans.

L'aménageur désigné a pour mission de mettre en œuvre le projet urbain du Centre Bourg de Chevry visant en la réalisation des éléments de programmes suivants selon le parti pris urbain, architectural et paysager retenu :

- Le développement d'environ 12 700 m² de surface de plancher comprenant environ 150 logements (environ 12 000 m² SDP) dont 25% de logements locatifs sociaux et 700 m² SDP de surfaces commerciales et d'équipements privés/services en RDC, des espaces de desserte (voirie et cheminements piétons) et stationnements ;
- L'aménagement d'un parc public ;
- L'aménagement d'une voie verte ;
- La construction d'une halle couverte.

Au titre des dispositions financières, le concessionnaire assumant le risque économique lié à l'exécution du contrat ; sur la base de l'offre qu'il est proposé de retenir, la Commune, autorité concédante, ne versera aucune participation au concessionnaire. La rémunération du concessionnaire est assurée par les résultats de l'opération.

Les principales caractéristiques et l'économie générale du contrat sont décrites plus amplement dans la note transmise à l'assemblée délibérante.

Au vu de l'exposé qui précède, des rapports de la commission présentant notamment la liste des entreprises admises à présenter une offre et l'analyse des propositions de celles-ci, ainsi que des motifs du choix de la candidate et l'économie générale du contrat, et sur proposition de la personne habilitée à mener les discussions et signer la convention, il est proposé au Conseil Municipal :

- d'approuver, sur la base de son offre négociée remise le 06 novembre 2023, le choix de BOUYGUES IMMOBILIER comme titulaire du contrat de concession d'aménagement de l'opération Centre Bourg à Chevry,
- d'approuver le contrat de concession et ses annexes, dont les principales caractéristiques et l'économie générale sont décrites dans la note transmise à l'assemblée délibérante.

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Le Code de la Commande Publique ;
- Le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 300-4, L 300-5 et R 300-4 et suivants ;
- La délibération du Conseil Municipal du 09 février 2022 sur la mise en œuvre opérationnelle du projet
- La délibération du Conseil Municipal du 09 février 2022 sur le lancement de la procédure de consultation d'aménageurs pour la mise en œuvre du projet « Centre Bourg »
- La délibération du Conseil Municipal du 09 février 2022 relative à la constitution de la Commission chargée d'émettre un avis sur les propositions reçues dans le cadre de la procédure de concession d'aménagement,

à la désignation des membres de la Commission et désignation de la personne habilitée à engager les discussions et à signer la convention ;

- Le procès-verbal de la séance de la commission ad hoc du 25 octobre 2022 portant avis sur les candidatures reçues et les candidats sélectionnés à soumissionner ;
- Les procès-verbaux des séances de la commission ad hoc des 25 avril 2023, 30 juin 2023 et 24 novembre 2023 portant avis sur les offres reçues ;
- Le rapport d'analyse des offres exposant les motifs du choix du soumissionnaire retenu ;
- L'avis de M. David Munier, personne habilitée, proposant BOUYGUES IMMOBILIER en qualité de concessionnaire

Considérant

Qu'il appartient au Conseil Municipal, au terme de la procédure de consultation, au vu de la proposition de la personne habilitée à mener les discussions et de l'avis de la commission, de se prononcer sur le choix du concessionnaire et d'approuver le contrat de concession et ses annexes.

David MUNIER remercie la SPL pour toute leur aide et le travail fait tout au long de la procédure.

Roland FRENE demande où sera l'accès véhicule dans le lotissement ?

David MUNIER répond que le 1^{er} îlot de construction aura l'accès: par la route de Prost. Les autres par rue St Maurice. Les stationnements seront en aérien et en sous-terrain

Roland FRENE dit qu'il y aura moins de stationnement pour tous ces résidents.

Arnaud TOURNADRE SPL dit que l'aménageur respecte la norme en terme de stationnement inscrite au PLUIH – cette norme est assez élevée. Des nouvelles solutions comme l'autopartage seront mises en place conformément au Code de l'urbanisme article L151-31 qui permet abaisser la norme du stationnement si auto partage. Une offre de mobilité sera également à proposer.

David MUNIER informe que plusieurs lignes de bus sont en développement sur tout le territoire ainsi que le co-voiturage et l'auto-partage.

Bernadette ROULLET fait également part à l'assemblée de son inquiétude sur le manque de place de parkings. Elle demande si les box prévus en souterrain sont ouverts ou fermés .

David MUNIER répond que dans les parking souterrains il n'y aura pas de box mais que des parking ouverts, cela a été demandé à l'aménageur

Arnaud TOURNADRE SPL explique que pour pouvoir bénéficier dans le PC de la réduction des places de stationnement, il faut que la mise en place de ces solutions (co-voiturage, auto-partage) soit clairement expliquée et réalisable sinon la délivrance de la conformité sera compromise.

Hana BILAK précise que les places de stationnement sont dans la norme actuelle et dans le respect des règles du PLUIH

L'idée à coté de ce projet est le développement des solutions de mobilité douce. Projet qui s'inscrit dans une vision de demain.

Ce projet : crée des logements donc d'avantage de voitures et de personnes donc forcément du trafic

Arnaud TOURNADRE dit que pour le covoiturage, plusieurs places seront identifiées, cela donnera de la visibilité et encouragera cette solution de mobilité.

Un accompagnement sur cette thématique est prévu pour les futurs résidents par l'aménageur.

Paolo CHIGGIATO dit que ce projet repose sur un bilan global estimé à environ 10 millions €.

Actuellement le foncier est en phase d'être maîtrisé, par la commune via l'EPF de l'Ain.

Reste en entente l'ilot 1!terrasses de Chevy. Est-ce que le bilan global tient si le lot 1 n'est pas maîtrisé ?

David MUNIER répond que pour l'acquisition de cet ilot 1, les discussions seront entre le promoteur et les propriétaires du terrain.

Arnaud TOURNADRE SPL dit que si cette acquisition n'est pas possible. Des procédures existent et devront être lancées comme par exemple la Déclaration d'utilité publique ou ordonnance d'expropriation

Roland FRENE demande si les bilans financiers de l'opération du candidat retenu peuvent être communiqués.

Arnaud TOURNADRE SPL dit que ce bilan financier ainsi que tous les autres documents concernant ce candidat ont été envoyés aux élus avec la convocation du présent conseil municipal.

David MUNIER indique à l'assemblée que le principe aujourd'hui de ce projet majeur pour Chevry est : la : transparence financière pour Chevry, c'est-à-dire qu'aujourd'hui la commune n'a pas dépensé d'argent pour cet aménagement à l'exception des frais de portage à l'EPF de l'Ain pour l'acquisition des terrains. Ce coût sera reporté ensuite à l'aménageur foncier.

Après en avoir délibéré, Le Conseil Municipal, à la majorité(13 voix Pour, 4 voix Contre – Mathieu, Frêne, Misse, Dubouloz)

Article 1 :

Désigne, la société BOUYGUES IMMOBILIER concessionnaire de l'opération d'aménagement « Centre Bourg » de la commune de Chevry

Article 2 :

Approuve le contrat de concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération Centre Bourg à Chevry, établi pour une durée de 7 ans, ainsi que ses annexes.

Article 3 :

Autorise Monsieur le maire de la commune de Chevry, personne habilitée à signer la convention, ou son représentant à signer ledit contrat de concession d'aménagement et ses annexes et tout document afférent à l'exécution de cette délibération.

Suspension de la séance : 21h24 – Reprise de la séance : 21h27

2- Tarifs du cimetière communal applicables au 1^{er} avril 2024

Monsieur le Maire informe le conseil municipal que la dernière délibération fixant les tarifs des concessions cimetières date du 24/08/2006 et qu'il a lieu de délibérer sur ces tarifs afin de se conformer aux durées légales de concession autorisées aujourd'hui et aux nouvelles concessions du columbarium installées dans le nouveau cimetière.

Monsieur Le Maire rappelle les tarifs actuels :

Concession de terrain :

Dimension/Durée	20 ans	30 ans
2 m2	155 euros	200 euros
4 m2	310 euros	400 euros
1 m2 (enfant)	155 euros	200 euros

Case columbarium (2 urnes) :

Dimension/Durée	15 ans	30 ans
2 urnes	680 euros	1360 euros

Jardin du Souvenir : dispersion gratuite - plaque fournie non gravée

Il est proposé au Conseil Municipal d'approuver les nouveaux tarifs applicables à compter du 1^{er} avril 2024, à savoir :

Concession de terrain :

Dimension/Durée	15 ans	30 ans
2 m2	150 euros	300 euros
4 m2	300 euros	600 euros
1 m2 (enfant)	100 euros	200 euros

Concession case de columbarium (plaque non gravée fournie) :

Dimension/Durée	15 ans	30 ans
2 urnes (module en colonnes)	350 euros	700 euros
4 urnes (module circulaire au sol)	500 euros	1000 euros

Jardin du Souvenir : dispersion des cendres gratuite - plaque non gravée fournie

Dépôt en caveau provisoire : Mensuel (6 mois maximum) : 150 euros/mois

Lors de sa séance du 19 février 2024, la commission communale « Cimetière » a approuvé ces nouveaux tarifs et leur application au 1^{er} avril 2024.

Approuvé à l'unanimité,

3- Acquisition de Terrains : Rue des Moraines – consorts Waegell

Monsieur le Maire rappelle à l'assemblée la délibération du 14.10.2019 disant que dans le cadre des travaux d'aménagement de trottoirs sur la rue des St Maurice-rue des Moraines, il a été réalisé une emprise de terrain sur des tènements fonciers appartenant aux consorts Waegell et que cette emprise n'a pas été régularisée depuis 2016. Le conseil municipal autorisait alors l'acquisition de 263 m² appartenant à la parcelle B1454 au prix de 8€/m² soit un total de 2'104 €.

Aujourd'hui, après discussion avec les consorts Waegell, il convient de revoir le prix d'acquisition de ce tènement. Monsieur le Maire en accord avec les propriétaires propose au conseil municipal un prix d'acquisition à 9€ / m² soit un total de 2'367 €.

Les frais de rédaction de l'acte administratif restent à la charge de la commune.

Approuvé à l'unanimité

III – TOUR DE TABLE

Cidalia FERREIRA demande s'il est possible de décaler l'extinction de l'éclairage public aux abords des arrêts de bus.

Jean DUBOULOZ dit que rue des Moraines à la sortie de Chevry le long du trottoir il y a une « cunette » qui retient l'eau lors des pluies - voir pour lisser la route

David MUNIER dit que le prochain CM aura lieu le 10/04/2024 à 20h et que concernant les adresses mail ville-chevry : les convocations / tout document sera envoyé par cette adresse à compter du 1^{er} avril 2024 – plus d'adresse personnelle

Fin de la séance à 20h45

Ce compte-rendu est publié sous -réserve de modifications éventuelles apportées lors de son approbation au prochain conseil municipal.